



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

Ciudad de México a 28 de agosto de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2023T0008-10

Número de clave: 23QR2023T0008

Número de Bitácora: 09/MG-0096/02/23

Asunto: Acuerdo Administrativo.

RUFINO AGUSTÍN TZAB PALOMO

Representante Legal

Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.

Teléfono:

Correos electrónicos:

VISTO. El **Expediente** con clave de proyecto **23QR2023T0008** que se encuentra en el archivo de esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a la Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa*", ingresada ante esta **DGIRA** el diez de febrero de dos mil veintitrés, por Papaya Playa, S. de R.L. de C.V. (**Promoviente**), a través de su **Representante Legal** Rufino Agustín Tzab Palomo, quien tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**; mediante la cual, anexó la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado "*Hotel Papaya Playa Project*".

El **Proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de un desarrollo turístico hotelero construido sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental en una superficie de 38,629.23 m² (treinta y ocho mil seiscientos veintinueve punto veintitrés metros cuadrados); así como, la construcción, operación y mantenimiento de elementos adicionales a realizarse en una superficie de 1,381.507 m² (mil trescientos ochenta y uno punto quinientos siete metros cuadrados), localizado el kilómetro 4.5 (cuatro



2026
año de
Margarita Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 1 de 20

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

punto cinco) de la Carretera Tulum-Boca Paila, lotes 102 (parcialmente), 103, 104, 105 y 106, Reg. 001, Supermanzana 06, manzana 01, código postal 77780, municipio de Tulum, estado de Quintana Roo.

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO

Solicitud de Autorización en materia de impacto ambiental presentada ante la ORE Quintana Roo.

1. Con fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, la **Promovente** ingresó a la entonces Delegación Federal ahora Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo (**ORE Quintana Roo**), la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular (**MIA-P**) del proyecto denominado "*Papaya Playa Project*" al que se le asignó la clave de proyecto 23QR2021TD052 y número de bitácora 23/MP-0374/06/21.

2. Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, la entonces Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo emitió la Resolución Administrativa número 04/SGA/1082/2022 (**Resolución 1082/22**), notificada a la **Promovente** el siete de julio de mismo año; mediante la cual, se negó la autorización en materia de impacto ambiental para la operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental del **Proyecto** "*Papaya Playa Project*".

Acciones realizadas por la Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre adscrita Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, respecto del inicio de las obras y actividades del Proyecto sin previa autorización.

3. Con fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, la Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre (**DGIAZFMT**) de la Subprocuraduría de Recursos Naturales adscrita a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), emitió la orden de inspección con número PFFPA/4.1/2C.27.5/018/18 (**Resolución 018/18**).

4. Con fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**, levantó el acta de inspección PFFPA/4.1/2C.27.5/18/18; mediante la cual, se asentó lo siguiente:

"... procedemos a solicitarle:

1.- Exhiba la Autorización en materia de impacto Ambiental, que para tal efecto emite por la Autoridad Federal competente, para el desarrollo del Proyecto que se inspecciona, a lo cual "el visitado" manifiesta lo siguiente:

El visitado comenta que al momento de la presente visita de inspección no cuenta con dicha autorización en materia de Impacto Ambiental..."

En este tenor es de resaltarse que en el acta de inspección número PFFPA/4.1/2C.27.5/018/18, de fecha 27 de junio de 2018, se circunstanció que los inspectores actuantes solicitaron al visitado que exhibiera la autorización de impacto ambiental emitida por autoridad federal competente para la realización de las obras y actividades que se llevan a cabo al Proyecto

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 2 de 20



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

denominado "Papaya Playa Project", ubicado en Km 4.5, Carretera Tulum-Boca Paila, C.P. 77780 zona hotelera, Municipio de Tulum, Quintana Roo, a lo que en ese momento el visitado manifestó que no contaba con dicha documentación."

RESULTANDO

- I.** Con fecha diez de febrero de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación de impacto ambiental a la que se asignó el número de clave **23QR2023T0008**, anexando la **MIA-R** del **Proyecto** para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental.
- II.** Con fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito de misma fecha, mediante el cual, presentó documentación en alcance de la solicitud de evaluación de impacto ambiental de la **MIA-R** del **Proyecto**.
- III.** Con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** dio a conocer el ingreso de la **MIA-R** del **Proyecto** al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en la publicación número DGIRA/0009/23 Año XXI de la separata de la **Gaceta Ecológica**, incluido dentro del listado de "PROYECTOS INGRESADOS AL PEIA EN LA DGIRA, DEL 09 AL 15 DE FEBRERO DEL 2024 (INCLUYE EXTEMPORÁNEOS)". Asimismo, el archivo electrónico de la **MIA-R** del **Proyecto** se incluyó en el portal electrónico de la **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público.
- IV.** Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante la entonces Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, ahora Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE Quintana Roo**) un escrito mediante el cual presentó el original de la página 8 (ocho) del periódico "**NOVEDADES**" del Estado de Quintana Roo de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, en la que se publicó el extracto del **Proyecto**.
- V.** Con fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, un **Ciudadano** ingresó ante la **ORE Quintana Roo**, un escrito de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, remitido a esta **DGIRA** el diez de marzo de mismo año; mediante el cual, solicitó que se lleve a cabo la consulta pública de la **MIA-R** del **Proyecto**.
- VI.** Con fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, una **Ciudadana** ingresó ante la **ORE Quintana Roo**, un escrito de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, remitido a esta **DGIRA** el diez de marzo de mismo año; mediante el cual, solicitó que se lleve a cabo la consulta pública de la **MIA-R** del **Proyecto**.
- VII.** Con fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el oficio con número de folio SRA/DGIRA/DG-01030-23 (**Oficio 1030/23**); mediante el cual, se informó a la **ORE Quintana Roo** la apertura de la **Consulta Pública** de la **MIA-R** del **Proyecto**.



2026
año de
Margarita Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 3 de 20

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

VIII. Con fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el oficio con número de folio SRA/DGIRA/DG-01031-23 (**Oficio 1031/23**), notificado a la **Promovente** el treinta de mismo mes y año; mediante el cual, se informó que se determinó sustanciar en todas sus fases y etapas la **Consulta Pública** de la **MIA-R** del **Proyecto**; por lo que, se solicitó a la **Promovente** presentar una copia adicional impresa de la **MIA-R** del **Proyecto** en las instalaciones de la **ORE Quintana Roo**, así como, publicar el extracto del **Proyecto** en un periódico de amplia circulación conforme a lo establecido en los artículos 41 y 42 del **RLGEEPAMEIA**.

IX. Con fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el oficio con número de folio SRA/DGIRA/DG-01032-23 (**Oficio 1032/23**), notificado a la ciudadana el veintitrés de mismo mes y año; mediante el cual, informó que se llevará a cabo la **Consulta Pública** de la **MIA-R** del **Proyecto** durante el periodo comprendido del treinta de marzo al primero de mayo de dos mil veintitrés en las instalaciones de la **ORE QROO**.

X. Con diversas fechas del mes de abril de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió diversos documentos; mediante los cuales, se solicitó la opinión técnica fundada respecto del **Proyecto**; así como, notificó a las dependencias Estatal y Municipal de la recepción de la **MIA-R** del **Proyecto**, con la finalidad de que manifiesten lo que a su derecho corresponda, mismos que a continuación se enlistan:

Tabla 1. Oficios notificados del ingreso de la MIA-R del Proyecto				
Número de Oficio	Fecha de emisión	Asunto	Unidad Administrativa	Fecha de recepción
SRA/DGIRA/DEPG-00098-23 (Oficio 00098-23)	13/04/2023	Solicitud de opinión técnica	Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)	17/04/2023
SRA/DGIRA/DG-01388-23 (Oficio 1388/23)	17/04/2023	Notificación del ingreso de la MIA-R del Proyecto para su revisión.	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo (SEMAEQROO)	19/04/2023
SRA/DGIRA/DG-01411-23 (Oficio 1411/23)	18/04/2023		H. Ayuntamiento de Tulum, Estado de Quintana Roo (Ayuntamiento de Tulum)	04/05/2023

XI. Con fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito de fecha cinco de mismo mes y año; mediante el cual, en atención al **Oficio 1031/23**, presentó el original de la página 5 (cinco) del periódico "**NOVEDADES**" del Estado de Quintana Roo de fecha doce de abril de dos mil veintitrés, en la que se publicó el extracto del **Proyecto**; así como, la copia del acuse del escrito ingresado el diez de abril de dos mil veintitrés ante la **ORE Quintana Roo**, con la finalidad de proporcionar la copia impresa de la **MIA-R** del **Proyecto** para su consulta pública.



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

XII. Con fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, se recibió ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el Oficio 04/SGA/0676/2023 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, emitido por la **ORE Quintana Roo**; mediante el cual, informó a esta Unidad Administrativa que en fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés se puso a disposición del público la **MIA-R** del **Proyecto**, anexando el Acta Circunstanciada con número AC/012/2023.

XIII. Con fecha primero de junio de dos mil veintitrés, se recibió ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el Oficio con número de folio 04/SGA/0921/2023 de fecha diez de mayo de dos mil veintitrés (**Oficio SGA/0921/2023**), emitido por la **ORE Quintana Roo**; mediante el cual, remitió a esta Unidad Administrativa el Formato de Registro de Participantes en la Revisión para la **Consulta Pública** de la **MIA-R** del **Proyecto**, sin que se registrara la participación de que algún ciudadano.

XIV. Con fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito de fecha trece de mismo mes y año; mediante el cual, requirió la atención o resolución correspondiente a la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.

XV. Con fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticinco, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito de misma fecha; mediante el cual, reiteró el requerimiento de atención o resolución correspondiente a la la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.

XVI. A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, no se encontró en el expediente de mérito constancia de respuesta por parte de la **DGVS**, a lo solicitado en el **Oficio 00098-23** cuyo plazo de respuesta ha fenecido; asimismo, no se recibieron comentarios de la **SEMAEQROO** y del **Ayuntamiento de Tulum**; por lo que, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a dichas Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias, se procede a la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

CONSIDERANDO

EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Que en este caso resultan aplicables los artículos 1 párrafo primero, 4 párrafo sexto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 16 fracción X, 53, 54 y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 1 fracción I, 3, 4 párrafo primero, 5 fracciones II, X, XI, XII y XXII, 15 fracciones I, II, III, IV, V, VI y XII, 28 párrafo primero y fracciones IX y X, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 y 35 BIS 1 de la **LGEEPA**; 1, 2, 4 fracciones I, III,



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 5 de 20

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

y VII, 5 inciso Q y R, 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 35 al 38 primer párrafo, 39 al 42, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 3 apartado A, fracción II, subinciso c), 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, 18 fracciones I, II y VIII del Reglamento Interior de la **SEMARNAT (RISEMARNAT)**; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente de mérito, cuyos ordenamientos jurídicos en su parte conducente, se tutela el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, que se complementa con la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico; para lo cual, la evaluación de impacto ambiental constituye un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT**; que tiene por objeto evaluar previo a su realización las obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, así como evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo a esta **DGIRA** de la **SEMARNAT**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional, que se presenten para obras y actividades que pretendan los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y obras y actividades que pretendan ejecutarse en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales.

2. Que los artículos 14 y 16 de la **CPEUM**, establecen que toda Autoridad tiene el deber de ajustar sus actuaciones a los principios de legalidad, seguridad jurídica, debido proceso y debida fundamentación y motivación, de manera que ningún acto de autoridad puede afectar la esfera jurídica de los particulares sin observar las formalidades esenciales del procedimiento y sin expresar las razones jurídicas y fácticas que sustenten su determinación, postulado que vincula a esta Unidad Administrativa ajustar su actuación en el presente **Acuerdo Administrativo**.

3. Que los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 3 fracciones XIII Bis, XXI y XXVI, 5 fracciones I, II y X, 15 fracciones IV y VI, 28 y 30 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la **LGEEPA** es una ley marco reglamentaria de las disposiciones de la **CPEUM** que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente con objeto de propiciar el desarrollo sustentable; en este sentido, para la formulación y conducción de la política ambiental se debe considerar que quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 6 de 20



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique; asimismo, que la prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos; en este orden de ideas, la Evaluación de Impacto Ambiental se constituye como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo que tiene por objeto para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades, previo a su ejecución, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como, la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan.

En este sentido, la **Promovente** manifestó en la **MIA-R** las obras y actividades que conformarían el Proyecto; asimismo, indicó que se realizaron obras y actividades sin contar con la autorización previa en materia de impacto ambiental, conforme a lo siguiente:

Características, dimensiones y alcances del Proyecto

3.1. El Proyecto consiste en la operación y mantenimiento de un desarrollo turístico hotelero construido sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental en una superficie de 38,629.23 m² (treinta y ocho mil seiscientos veintinueve punto veintitrés metros cuadrados); así como, la construcción, operación y mantenimiento de elementos adicionales a realizarse en una superficie de 1,381.507 m² (mil trescientos ochenta y uno punto quinientos siete metros cuadrados), las superficies de las obras y actividades por realizar del **Proyecto** proporcionadas por la **Promovente** en la **MIA-R** del **Proyecto** y la distribución de las mismas, son las siguientes:

Tabla 2. Obras y actividades realizadas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental manifestadas en la MIA-P			
Obra o concepto	Superficie (m ²)	Obra o concepto	Superficie (m ²)
Caseta 2 (Lote 102)	4,162	Jardinera (Lote 102)	14,595
Zona de equipaje	8.868	Almacén general de mantenimiento (Mantenimiento Lote 102)	57,921
Bicicletas	12.75	Plataforma antena (Mantenimiento Lote 102)	0.722
Jardinera Caseta 2	3.23	Oficina de mantenimiento (Mantenimiento Lote 102)	183,991
Recepción (Lote 102)	33.639	Plataforma tanques (Mantenimiento Lote 102)	
Habitación 24	60.849	Taller de carpintería (Mantenimiento Lote 102)	
Habitación 28	52.452	Almacén de contenedores (Mantenimiento Lote 102)	
Habitación 29	45.078	Baño 3	4,116
Habitación 30	56.896	Oficina 1	51,103
Habitación 18	49.518	Área RRHH	114,546
Habitación 19	65.237	Cuarto de preparación	
Habitación 34	111.273	Oficina 2	
Habitación 35	85.173	Baños 2 (Lote 102)	52,156
Habitación 36	110.765	Cocina 2 (Lote 102)	109,623



2026
año de
Margarita
Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 7 de 20



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

Tabla 2. Obras y actividades realizadas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental manifestadas en la MIA-P

Obra o concepto	Superficie (m²)	Obra o concepto	Superficie (m²)
Habitación 13	110.765	Restaurante (Lote 102)	157.981
Habitación 25	62.569	Manguera contra incendios	2.72
Deck 1	17.441	Casas de acampar	29.76
Habitación 26	62.9545	Habitación 11	65.684
Habitación 27	60.836	Coya	117.953
Habitación 31	61.69	Registro 1 (Lote 102)	2
Habitación 32	59.897	Cárcamo (Lote 102)	8.17
Habitación 33	44.718	Casa palapa (salón y alberca)	412.942
Habitación 21	61.317	Casa palapa	212.796
Habitación 22	62.127	Registro 2 (Lote 102)	7.019
Habitación 23	63.465	Base 1	1.767
Habitación 20	68.208	Palapa Bar	15.933
Habitación 16	63.951	Capilla	13.236
Habitación 17	66.948	Baños 1	60.304
Habitación 1	58.584	Registro 3 (Lote 102)	2.04
Habitación 2	61.721	Cocina (Lote 102)	66.82
Habitación 3	61.381	Bodega 2 (Lote 102)	112.204
Habitación 4	60.564	Registro 4 (Lote 102)	2.405
Habitación 5	60.836	Tubería 1 (Lote 102)	36.248
Habitación 6	64.848	Tubería 2 (Lote 10)	8.579
Habitación 7	63.859	Tubería (Lote 103)	99.849
Habitación 8	63.544	Casa viento	169.468
Habitación 9	65.64	Cocina (Lote 103)	40.423
Habitación 10	66.294	Baño 3 (Lote 103)	12.957
Habitación 12	65.108	Habitación 3	31.558
Habitación 14	64.901	Piscina 1 (Lote 103)	16.039
Habitación 15	64.471	Casa del árbol	86.448
Deck 2	4.03	Registros 1, 2 y 3 (104)	8.893
Andador de madera 1	44.888	Casitas árbol	40
Recepción Spa, Spa 1 y 2 (Lote 102)	47.941	Asoleadero 1 y 2 (Lote 103)	58.632
Baño spa		Piscina 2 (Lote 103)	64.333
Deck 3	1.11	Bar (Lote 103)	28.8782
Deck 4	1.11	Bodega (Lote 104)	44.65
Almacén a la intemperie	28.315	Mirador	
Bodega Hábitat 1	50.402	Deck madera y baños	237.25
Bodega 1 (Lote 102)	28.315	Palapa master deck	169.75
Cocina 1	30.516	Casa madera y piscina	251.259
Caseta 1 (Lote 102)	13.56	Cárcamo (Lote 104)	4.426
Tubería 3 (Lotes 104 y 105)	121.961	Tubería 1 (Lote 104)	58.344
Villa 414	55.512	Tubería 2 (Lote 104)	32.453
Villa 412	56.344	Palapa (Lote 104)	4.431
Villa 413	54.552	Contenedor (Lote 104)	30.75
Villa 406	54.305	Bomba (Lote 104)	4.966
Andador madera 2	585.312	Palapa estacionamiento	128.944
Jardinera 1 (Lote 104)	6.8653	Construcción (Lote 105)	80.295

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 8 de 20



2026
año de
Margarita
Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

Tabla 2. Obras y actividades realizadas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental manifestadas en la MIA-P			
Obra o concepto	Superficie (m²)	Obra o concepto	Superficie (m²)
Villa 411	54.805	Caseta 1 (Lote 105)	13.595
Villa 409	133.509	Tienda 1	21.165
Villa 407	135.782	Tienda 2	21.165
Villa 405	117.522	Tienda 3	21.165
Villa 404	95.358	Tienda 4	21.165
Villa 402	73.584	Tienda 5	21.165
Villa 401	112.883	Tienda 6	25.97
Registro 6 (Lote 104)	1.1932	Tienda 7	25.97
Registro 7 (Lote 104)	2.26	Tienda 8	25.97
Jardinera 3 (Lote 104)	1.0495	Tienda 9	25.97
Villa 408	142.634	Tienda 10	25.97
Registro 4 (Lote 4)	1.944	Estacionamiento bici 1	35.541
Jardinera 4 (Lote 104)	2.7906	Caseta de vigilancia 2	3.276
Jardinera 5 (Lote 104)	3.4316	Jardinera 1 (Lote 105)	638.958
Jardinera 6 (Lote 104)	7.552	Boutique	26.887
Jardinera 7 (Lote 104)	3.455	Estacionamiento bici 2 y 3	18.439
Dance ofthegekko	958.787	Glorieta 1 (Lote 105)	9.091
Habitación 84	29.7	Glorieta 2 (Lote 105)	9.091
Casita tipo madera	127.247	Palapas 2, 3 y 4 (Lote 105)	11.213
Terraza (Lote 104)	18.939	Palapa 5 (Lote 105)	3.495
Piscina 5 (Lote 104)	30.855	Palapa 6 (Lote 105)	3.495
Habitación 89	33.672	Bote de basura	0.332
Casita madera	80.807	Habitación 82	60.836
Piscina 3 (Lote 104)	30.855	Cabaña 81	40.95
Sombra 2	9.998	Habitación 83	67.961
Boiler	3.06	Deck 82	31.168
Sombra 1	9.998	Piscina 82	64.334
Casita de madera	143.899	Baños 2 (Lote 105)	52.758
Piscina 2 (Lote 104)	14.361	CFE	84
Villa 212	56.587	Registro 9 (Lote 105)	4.496
Villa 213	56.943	Contenedor temporal de RSU	7.56
Villa 214	56.417	Edificio oficinas	316.765
Registro 5 (Lote 104)	0.689	Registro 11 (Lote 105)	4.588
Casita de madera	70.957	Bar (Lote 105)	120.675
Piscina 15	22.441	Restaurante (Lote 105)	86.612
Villa 102	75.466	Lobby	104.992
Villa 103	51.677	Deck VIP	37.808
Habitación 105	24.566	Comedor playa	231.023
Habitación 106	22.752	Palapa DJ	13.355
Habitación 104	24.034	Mirador	46.959
Ojo de dios	17.773	Registro 17 (Lote 105)	0.6
Glorieta (Lote 104)		Villa A	66.674
Motor lobby		Villa B	68.017
Estacionamiento	0	Villa C	74.02
Caseta 1 (Lote 104)	13.5946	Registro 16 (Lote 105)	2.83

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 9 de 20



2026
año de
Margarita
Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

Tabla 2. Obras y actividades realizadas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental manifestadas en la MIA-P			
Obra o concepto	Superficie (m²)	Obra o concepto	Superficie (m²)
Registro 12 (Lote 105)	2.428	Rampa (Lote 105)	5.25
Registro 18 (Lote 105)	2.428	Deck palapa	109.384
Registro 10 (Lote 105)	2.428	Palapa D	32.13
Registro 8 (Lote 105)	1.69	Cabaña E	32.13
Registro 7 (Lote 105)	2.532	Villa F	61.12
Almacén temporal	12	Andadores madera 3	870.33
Cisterna 1	16.731	Villa G	62.375
Cisterna 2	16.731	Villa H	63.616
Cisterna 3	16.731	Villa I	60.691
Sombra (Lote 105)	17.012	Villa J	61.297
Filtro	6.76	Villa K	61.335
Planta osmosis	94.682	Villa 334	47.338
Registro 13 (Lote 105)	0.6	Villa 333	47.535
Registro 14 (Lote 105)	1.322	Villa 332	52.161
Tubería 1 (Lote 105)	17.718	Villa 331	51.213
Tubería 2 (Lote 105)	154.013	Villa 330	50.161
Caseta de vigilancia 1	21.357	Villa 329	45.145
Registro 15 (Lote 105)	1.577	Villa 328	50.692
Basura (Lote 105)	11.555	Villa 327	47.791
Mantenimiento (Lote 105)	28.284	Villa 326	50.207
Registro 20 (Lote 105)	0.996	Villa 324	50.395
Bodega 3	11.774	Villa 323	50.777
Caseta 2 (Lote 105)	37.131	Villa 322	45.918
Bodega A	12.657	Cárcamo (Lote 106)	4.0004
Juguera	47.796	Villa 321	46.264
Palapa 1 (Lote 105)	21.074	Villa 320	44.983
Bodega 5 (Lote 105)	80.922	Villa 319	49.579
Oficina facturación	13.836	Almacén-restaurante	100.695
Bodega general	313.5031	Pérgola (Lote 105)	158.075
Baños	112.488	Cocina y servicios	53.259
Baños 3 (Lote 105)	71.301	Escamote	11.702
Cava de vinos	164.815		
Total		20,696.889	

Asimismo, la **Promovente** manifestó lo siguiente:

"(...)

Con base en los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección número PFPA/4.1/2C.27.5/0018/18, circunstanciada durante los días 27 de junio de 2018, en materia de impacto ambiental al proyecto denominado "Papaya Playa Project", promovido por la empresa Papaya Playa Project, S. de R.L. de C.V., PROYECTO QUE SE DESARROLLA EN UNA SUPERFICIE DE 86,217.77 m², en los Lotes 102, 103, 104, 105 y 106, ubicados en el Km 4.5. de la Carretera Tulum Boca-Paila, C.P. 77780, municipio de Tulum, estado de Quintana Roo, se tiene que las obras e instalaciones descritas en la referida acta de inspección, ocupan una superficie de 38,629.23 de los 86,217. 77 m² que comprenden la superficie total del predio que ocupa el proyecto inspeccionado, y que en resumen consisten en:

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 10 de 20



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

CUADRO 3. RESUMEN DE OBRAS Y DIMENSIONES.

Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
Andadores	17,000.00	1.700
Estacionamiento	2,467.00	0.2467
Obras civiles	12,565.20	1.2565
Albercas y asoleaderos	875.84	0.0876
Planta de tratamiento de Aguas Residuales	39.52	0.0040
Otras instalaciones	4,843.77	0.4844
Instalaciones eléctricas e hidráulicas	837.90	0.0838
Superficie total	38,629.23	3.8629

Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
Superficie de aprovechamiento	38,629.23	3.8629
Área sin construcción (áreas verdes)	47,588.54	4.7589
Superficie total	86,217.77	8.6218

En este sentido, proporciono un plano general de la ubicación de los componentes en el que se agrupan las actividades sancionadas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA** y de las solicitadas para autorización en la **MIA-R** del **Proyecto**, sin referencias de identificación de las mismas.

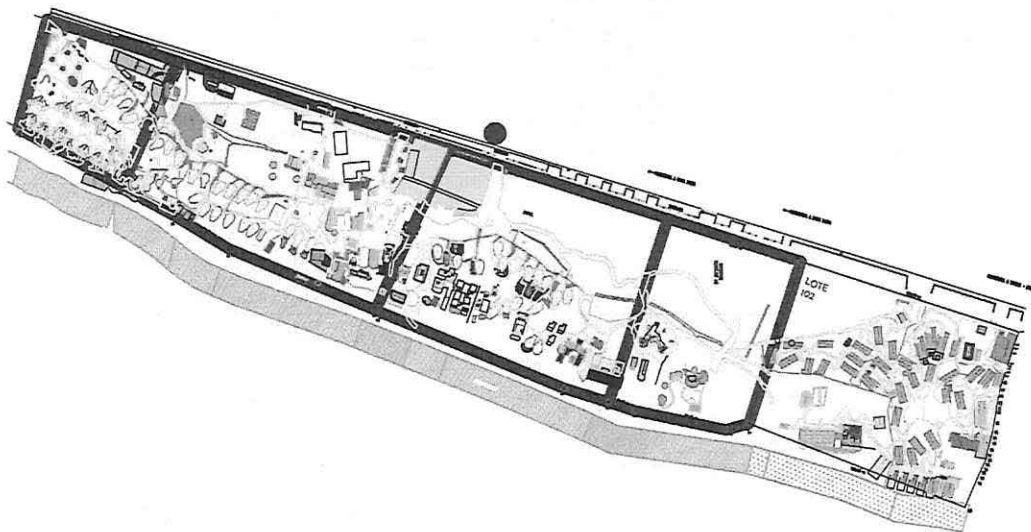


Imagen 1. Distribución de los componentes del **Proyecto**, proporcionada por la **Promoviente** en la **MIA-R**.



2026
año de
Margarita
Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 11 de 20



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

En este sentido, derivado del análisis realizado por esta **DGIRA** a la información presentada por la **Promovente** se constató que la misma no especificó que obras y actividades de las referidas en la **Tabla 2** y que se observan en los planos de **Proyecto** ya habían sido sancionadas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**; por lo tanto, no se tiene la información precisa para determinar la superficie total de las obras que se solicitan para autorización en la **MIA-R** y a su vez las actividades ya realizadas sin contar con previa autorización; por lo que, se deberá de atender lo que se solicite en la presente **Resolución Administrativa**.

Ubicación

3.2. La **Promovente** manifestó que las obras y actividades del **Proyecto** se ubican en el lote 102 (parcialmente), 103, 104, 105 y 106, a la altura del kilómetro 4.5 (cuatro punto cinco) de la Carretera Tulum-Boca Paila, en el reg. 001, supermanzana 06, manzana 01, código postal 77780, municipio de Tulum, estado de Quintana Roo; para lo cual, la **Promovente** proporcionó las coordenadas referidas en la **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**.

Tabla 3. Coordenadas de la ubicación del Predio del Proyecto		
VÉRTICE	COORDENADAS X	COORDENADA Y
1	453651.608	2232110.799
28	453775.492	2232072.078
29	453715.611	2231921.093
30	453601.649	2231957.676
7	453720.019	2231904.678
8	453706.523	2231840.705
9	453700.581	2231822.185
10	453571.215	2231864.391
11	453690.556	2231790.916
12	453635.401	2231659.065
13	453521.013	2231710.511
14	453592.251	2231555.893
15	453568.871	2231517.554
16	453547.785	2231480.469
17	453458.900	2231520.126
18	453506.408	2231407.700
19	453428.970	2231428.307

*Las coordenadas completas por componente se encuentran en las páginas 66-115 de la **MIA-R**.

Al respecto, conforme a la información proporcionada, esta **DGIRA** realizó el análisis de la ubicación de las obras y actividades del **Proyecto**, a través del Sistema de Información Geográfica para la



2026
año de
Margarita Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 12 de 20



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)¹, herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad constatando que las mismas, se encuentran inmersas dentro de las Zona de Influencia y subzonificación uso público con Infraestructura Turística del Área Natural Protegida con categoría de Parque Nacional denominada "*Tulum*" (**ANP Tulum**), y en las Zonas de Influencia de las Áreas Naturales Protegidas con categoría de Reserva de la Biosfera denominada "*Sian Kaan*" (**ANP Sian Kaan**) y "*Caribe Mexicano*" (**ANP Caribe Mexicano**).

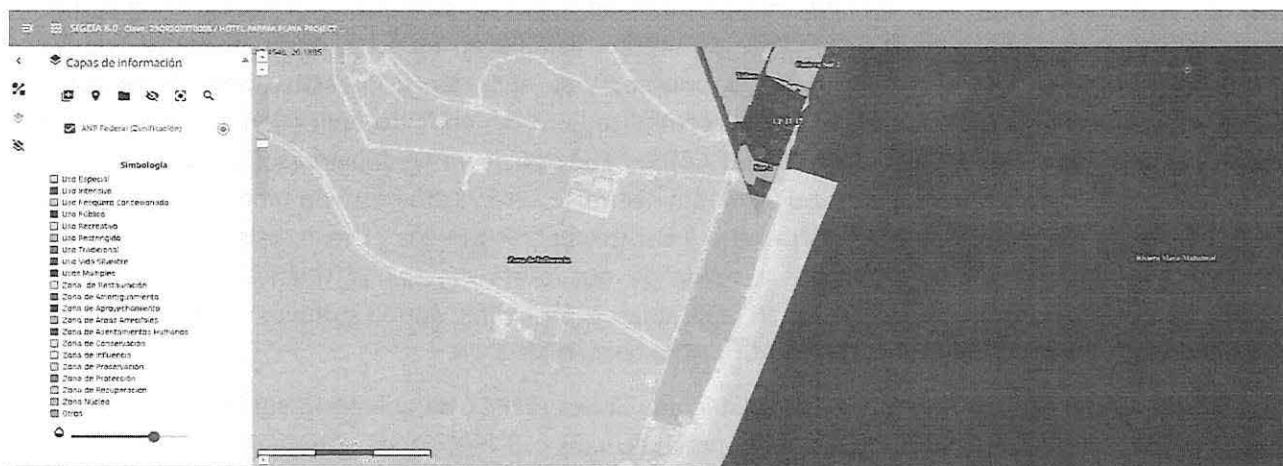


Imagen 2. Fragmento del **SIGEIA** donde se observa la ubicación general de las obras del **Proyecto**, en las Zona de Influencia (**Amarillo**) y subzonificación uso público con Infraestructura Turística (**Rojo**) del Área Natural Protegida con categoría de Parque Nacional denominada "*Tulum*" (**ANP Tulum**), y en las Zonas de Influencia de las Áreas Naturales Protegidas con categoría de Reserva de la Biosfera denominada "*Sian Kaan*" (**ANP Sian Kaan**) y "*Caribe Mexicano*" (**ANP Caribe Mexicano**) (**Amarillo**).

En este sentido, si bien es cierto la **Promovente** presentó un listado de coordenadas por componente, también lo es que, no se tiene certeza respecto de la ubicación e identificación de las actividades sancionadas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**, y las que se pretenden realizar como obras nuevas que contempla el **Proyecto**, asimismo, cabe señalar que de la revisión realizada por esta **DGIRA** a la información presentada por la **Promovente** se identificó que la misma, no adjuntó las medidas de compensación para los efectos negativos ocasionados al ambiente, o bien la documentación que acredite el cumplimiento de las sanciones establecidas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA** correspondientes a las obras ejecutadas sin contar con autorización en materia ambiental; asimismo, la **Promovente** no se

¹ Tomado de <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0>



"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 13 de 20

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

manifestó respecto a las obras y actividades que se ejecutaron en las Áreas Naturales Protegidas referidas en el párrafo que antecede.

Al respecto, y debido a las inconsistencias antes referidas, esta **DGIRA** se encuentra imposibilitada técnicamente para poder resolver sobre las obras y actividades solicitadas por la **Promovente** mediante el **Proyecto** de la **MIA-R**.

4. Que los artículos 1, 2, 8 y 9 de la **LFPA**, interpretados de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que las disposiciones de la **LFPA** son de orden e interés públicos y se aplicarán a los actos, procedimientos y resoluciones de la Administración Pública Federal centralizada, ordenando su aplicación supletoria a las diversas leyes administrativas; adicionalmente, el Código Federal de Procedimientos Civiles se aplicará supletoriamente a la **LFPA**; en este sentido, el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, asimismo todo acto administrativo válido será eficaz y exigible a partir de que surta efectos la notificación legalmente efectuada, supuestos normativos que resultan aplicables a los actos administrativos referidos en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales 3 y 4.

5. Que el artículo del Código Federal de Procedimientos Civiles (**CFPC**), de aplicación supletoria a la **LFPA**, prevé que los tribunales no admitirán nunca incidentes, recursos o promociones notoriamente maliciosos o improcedentes. Los desecharán de plano, sin necesidad de mandarlos hacer saber a las otras partes, ni dar traslado, ni formar artículo, situación que se actualiza al constatar que el **Proyecto** cuenta con un procedimiento administrativo instaurado por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**, descrito en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales 3 y 4, destacando que a la fecha de emisión del presente **Acuerdo Administrativo** no se tiene certeza, respecto al cumplimiento de las sanciones establecidas o bien si el **Proyecto** contempla la implementación de medidas de compensación o reparación de los efectos negativos ocasionados al ambiente por las obras ejecutadas sin previa autorización.

Asimismo, la **Resolución** constituye una obligación adquirida por la **Promovente** para la reparación de los daños ocasionados, o bien asumir los costos que dicha afectación implique, por lo que, es de suma importancia para la evaluación del **Proyecto**, acreditar que el mismo contemple los impactos acumulativos, sinérgicos y residuales de las obras y actividades ejecutadas sin autorización en relación con las que se pretenden realizar, de igual manera es necesario que la **Promovente** manifieste las obligaciones impuestas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**, así como su cumplimiento; por lo que, es notoriamente



2026
año de
Margarita Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 14 de 20



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

improcedente evaluar una Manifestación de Impacto Ambiental presentada por la misma **Promoviente** sin contar con los elementos suficientes que permitan determinar su viabilidad técnica y jurídica en materia de impacto ambiental, por lo que en todo caso, se dejan a salva los derechos de la **Promoviente** para presenta nuevamente la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado *"Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa"*, y en su caso obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando se considere, lo siguiente:

- a) Manifestar el estado que guardan los procedimientos instaurados por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA** a la **Promoviente** por las obras y actividades realizadas sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental; toda vez que, es preciso conocer si se interpusieron medios de defensa por los procedimientos de inspección y vigilancia realizados por dicha autoridad; asimismo, se deberán de anexar las actas de inspección y resoluciones correspondientes emitidas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**; además, se deberá de presentar un análisis, en el que se relacionen las actividades y obras realizadas con los documentos emitidos por dicha Autoridad.
- b) Indicar la superficie, obras y actividades que se ejecutaron en el **ANP Tulum, ANP Sian Kaan y ANP Caribe Mexicano**; asimismo, deberá de manifestar lo que determinó la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA** respecto a dichas intervenciones realizadas.
- c) En la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente la **Promoviente**, deberá de contemplar en conjunto los efectos sinérgicos, acumulativos y residuales para la implementación de medidas de mitigación, prevención, compensación y/o restauración por las obras ejecutadas y a realizar; asimismo, deberá de indicar la superficie de vegetación que se afectará por las obras a realizar.
- d) Anexar a la Manifestación de Impacto Ambiental, un apartado de Estudio de Daño Ambiental conforme a los artículos 15 fracción IV, 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (**LFRA**) y 57 del **RLGEEPAMEIA** que deberá contener lo siguiente:
- e) Ubicación georreferenciada del predio o sitio de intervención donde se ocasionó el daño ambiental; incluyendo medidas y superficies de cada una de las obras y actividades ejecutadas, así como los planos correspondientes en formato shapefile y Kml.

e.1. Descripción de las obras o actividades que ocasionaron el daño ambiental; anexando la memoria descriptiva de las mismas con cuadro de distribución de superficies; así como, el





Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

programa calendarizado señalando la temporalidad y porcentaje de avance de las obras y actividades realizadas.

e.2. Identificación de los elementos del ambiente dañados (agua, aire, suelo, flora y fauna), incluyendo la superficie de vegetación que fue afectada por las obras y actividades ejecutadas.

e.3. Estimación de los contaminantes generados, anexando las memorias de cálculo y en su caso los comprantes que acrediten la correcta disposición de los residuos generados, compra de agua tratada, así como, los estudios realizados que acrediten los efectos ocasionados al ecosistema en el que se desarrolló el **Proyecto**.

e.4. Especificar el Daño Ambiental ocasionado, indicando las metodologías utilizadas para su determinación y anexando los documentos técnicos que sustenten los datos asentados, según corresponda; plano topográfico georreferenciado que incluya la sobreposición del proyecto, sus zonificaciones, restricciones y colindancias; planos arquitectónicos generales de conjunto, plantas; memorias técnicas o descriptivas; videograbaciones o fotografías a color del interior y exterior del predio o sitio de intervención antes y después de ocasionado el daño, que muestren las características ambientales más relevantes; imágenes satelitales, u otros mecanismos utilizados, en formato shapefile y Kml.

e.5. Vinculación jurídica del cumplimiento de las obras o actividades realizadas con las normas y regulaciones ambientales, sobre uso del suelo y ordenamiento territorial en el predio o área de intervención; considerando los ordenamientos jurídicos aplicables.

e.6. Medidas de prevención, mitigación, compensación o restauración implementadas durante las etapas realizadas, con los correspondientes documentos probatorios de su implementación, en caso de no contar con tales documentales, la Promovente deberá anexar un escrito manifestando bajo protesta de decir verdad, que no cuenta con las documentales probatorias de las medidas de prevención, mitigación, compensación o restauración aplicadas durante la ejecución de las obras o actividades.

e.7. Servicios ambientales que se afectaron o perdieron por la ocurrencia del daño ambiental, propuestas de restauración o compensación de los elementos naturales dañados, costos que serán necesarios para lograr la restauración de los elementos naturales dañados, estimados con valores y tabuladores vigentes al momento de la presentación del Estudio de Daño Ambiental.



2026
año de
Margarita Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 16 de 20

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat

Handwritten signatures and initials on the right margin.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

e.8. Etapa o etapas de la obra o actividad que falta por concluir, anexando la memoria descriptiva general con la finalidad de determinar si se sujetan a la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su caso.

6. Que el artículo 68 del Código Fiscal de la Federación (**CFF**) establece que los actos y resoluciones de las autoridades gozan de presunción de legalidad, correspondiendo a quien los controvierte acreditar los hechos constitutivos de su pretensión. Si bien, dicho precepto pertenece al ámbito fiscal, refleja un principio general del derecho administrativo conforme al cual los actos administrativos válidamente emitidos producen efectos jurídicos y se presumen eficaces mientras no sean revocados, modificados o declarados nulos por la autoridad competente o mediante resolución jurisdiccional firme, disposición que sirve de manera análoga para la tutela del principio de legalidad y la salvaguarda de la seguridad jurídica del gobernado y/o quien es titular de un derecho adquirido.

7. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones de la **Promovente** y por presentada la solicitud de la **MIA-R** del **Proyecto** referido en los **RESULTANDOS I** al **XVI** del presente **Acuerdo Administrativo**; la cual, se integra al expediente en que se actúa.

8. Que los artículos 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la **LFPA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen que la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, asimismo la autoridad deberá dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen, la cual pondrá fin al procedimiento administrativo respectivo.

9. Que en el contexto de los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **1** al **4**; Error! No se encuentra el origen de la referencia., de acuerdo son los **RESULTANDOS I** al **XVI** y conforme a los razonamientos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **7** que anteceden, esta **DGIRA** realizó la revisión y valoración de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, de lo cual se sustentan las siguientes bases argumentativas:

9.1. Una vez realizada la revisión exhaustiva de la información proporcionada por la Promovente ante esta **DGIRA** en su solicitud para la evaluación y resolución de la **MIA-R** del **Proyecto**, se constató que no se tiene certeza respecto de la ubicación e identificación de las actividades sancionadas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA**, y las que se pretenden realizar como obras nuevas que contempla el **Proyecto**, que la misma, no adjuntó las medidas de compensación para los efectos



2026
año de
Margarita
Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 17 de 20



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

negativos ocasionados al ambiente, o bien la documentación que acredite el cumplimiento de las sanciones establecidas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA** correspondientes a las obras ejecutadas sin contar con autorización en materia ambiental; asimismo, la **Promovente** no se manifestó respecto a las obras y actividades que se ejecutaron en las Áreas Naturales Protegidas referidas en el **CONSIDERANDO 3.2.**

9.2. El **Proyecto** cuenta con un procedimiento administrativo instaurado por la **DGIAZFMT**, conforme a lo referido en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales 3 y 4, por lo que no se tiene certeza respecto a las obras, actividades y las sanciones administrativas impuestas por dicha autoridad.

9.3. Que conforme a los **CONSIDERANDOS 1 al 9**, la **Promovente** se encuentra vinculada jurídicamente al cumplimiento de las sanciones administrativas impuestas por la **DGIAZFMT** de la **PROFEPA** en la forma y términos ordenadas en la **Resolución 018/18.**

Con base en lo anteriormente expuesto, ante la imposibilidad jurídica de continuar con el trámite, sustentada ampliamente en el presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** concluye que no ha lugar a continuar con el trámite referido en los **RESULTANDOS I al XVI**, de acuerdo con las hipótesis previstas en los artículos 28 y 47 del **RLGEEPAMEIA**, 8, 9 y 57 fracción I de la **LFPA** y 57 del **CFPC**, por lo cual se pone fin al **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**; dejando a salvo los derechos de la **Promovente** para que en lo futuro presente una nueva solicitud por la vía del trámite correspondiente en términos de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental y de la **Resolución 018/18**, en garantía de la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido mediante la autorización de impacto ambiental antes referida.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

Con fundamento en los artículos 1, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16, 17 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones II, XI y XLV de la **LOAPF**; 1 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 57 fracción I y 58 de la **LFPA**; 1 fracciones I y II y último párrafo, 3, 4, 5 fracción X, 28 párrafo primero y fracciones IX y X, 30 y 160 de la **LGEEPA**; 5 inciso Q y R, 9, 10 fracción I, 13, 28 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXV y XXXVII y 18 fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT** vigente; esta **DGIRA** es competente para emitir el presente **Acuerdo Administrativo**; en tal virtud, es de acordarse y se:



2026
año de
Margarita
Maza

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 18 de 20



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

ACUERDA

PRIMERO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS I al XVI** del presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y la **Información Adicional** y sus anexos, integrándolos debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con lo señalado en los **RESULTANDOS I al XVI**, conforme a los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **1 al 4**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1 al 9.3** y con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** del presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** determina que no ha lugar a continuar con el trámite referido en los **RESULTANDOS I al XVI**, toda vez que el **Proyecto** contempla actividades ejecutadas sin previa autorización y obras nuevas, y dado que la **Promovente**, que se encuentra vinculada jurídicamente a la ejecución de las obras y actividades en la forma, términos y condicionantes ordenadas en la **Resolución 018/18**.

TERCERO. En este sentido y en garantía de la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido, quedan a salvo los derechos de la **Promovente** para que en caso de que sea de su interés obtener la autorización del **Proyecto**, previamente deberá presentar lo referido en el **CONSIDERANDO 5** incisos **a)** al **e.8**, manifestando bajo protesta de decir verdad y de buena fe la totalidad de las obras y actividades realizadas y por realizar.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 57 fracción I de la **LFPA** y 57 del **CFPC**, esta **DGIRA** pone fin al procedimiento administrativo en que se actúa, ordenándose el cierre del expediente con clave **23QR2023T0008** para su archivo como un asunto total y definitivamente concluido.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 13 de la **LFPA** se tiene por hecho bajo protesta de decir verdad lo manifestado por parte de la **Promovente**, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal; por lo que, en caso de comprobarse dolo, mala fe o falsedad en la información presentada, se dará parte a la autoridad competente sobre las irregularidades detectadas, para que en el ámbito de su competencia inicie el procedimiento administrativo sancionador en el que se cumplan las formalidades esenciales previstas en la normatividad aplicable vigente.



2026
año de
Margarita
Maza

HP

"Hotel Papaya Playa Project"
Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.
Página 19 de 20

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat

Handwritten signature and initials on the right margin.



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07136-26

SEXTO. De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber a la **Promoviente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de quince días hábiles, el presente **Acuerdo Administrativo** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

Asimismo, se informa que si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el Sistema Integral de Denuncias Ciudadanas (**SIDE**C), ingrese a:

<https://sidec.buengobierno.gob.mx/#/>

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos 2, 19 párrafos segundo y tercero, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese la presente **Resolución Administrativa** al **Representante Legal** de la **Promoviente** o a los CC. Andrés Figueroa Portela, María del Rosario Cruz Correa y Alain Andrés Figueroa Cruz, por alguno de los medios señalados para tal efecto dentro de la **LFPA**, para los fines legales a que haya lugar.

OCTAVO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA-QROO**, el contenido de la presente **Resolución Administrativa**, para los efectos a que haya lugar.

Así lo resolvió y firma, el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, Julio César García Vergara.

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica".

C.c.e.p.: Ileana Villalobos Estrada. - Subsecretaría de Regulación Ambiental en la **SEMARNAT**. - gestion.sra@semarnat.gob.mx

Mariana Boy Tamborrell. - Procuradora Federal de Protección al Ambiente. - mariana.boy@profepa.gob.mx

Leticia Quiñones Valadez. - Subprocuradora de Recursos Naturales en la **PROFEPA**. - leticia.quinones@profepa.gob.mx

Pablo Brauer Robledo. - Coordinador Técnico y de Gestión Ambiental en la **SEMARNAT**. - Correo electrónico: pablo.brauer@semarnat.gob.mx

Titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo. - Presente.

Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Quintana Roo. - Presente.

Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias: Clave: 23QR2023T0008, Bitácora: 09/MG-0096/02/23, DGIRA2301516, DGIRA2302172, DGIRA2302263, DGIRA2302264, DGIRA2303332, DGIRA2303347, DGIRA2304903, DGIRA2501421 y DGIRA2508031.

Elaboró.

GGC

Revisó/ Vo. Bo.

MSS/GRM

Validó.

LAPA/JAGV

"Hotel Papaya Playa Project"

Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.

Página 20 de 20



2026
año de
Margarita
Maza